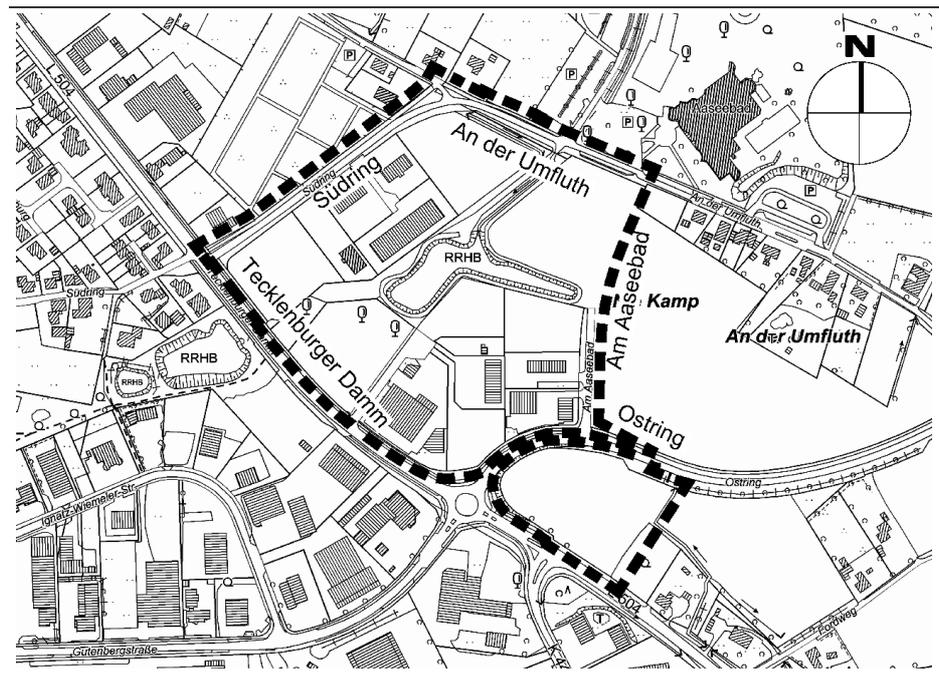


Begründung

Bebauungsplan Nr. 138 „Tecklenburger Damm“ 1. Änderung



Stand: 29.03.2023

In Kraft getreten

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	7
3.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse	7
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	7
3.3 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	7
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	7
3.4 Belange des Umweltschutzes	8
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	8
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- und Entsorgung	9
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	9
3.6 Belange des Verkehrs.....	9
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	9
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	10
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	10
4. Inhalt der Änderung	10
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	14
4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten/Fachberichte, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	21
6. Durchführung der Planung	21
7. Verfahrensvermerke	22

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass Der Bebauungsplan Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ wurde am 08.10.2011 rechtswirksam und die Gewerbegebietsgrundstücke im Planbereich sind seitdem bereits umfangreich bebaut bzw. veräußert worden. Gleichzeitig besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken. Daher ist nun beabsichtigt den Bebauungsplan und damit zusammenhängend den Flächennutzungsplan mit dem Ziel zu ändern, auf den bisher als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten (dargestellten) Teile des Planbereiches zukünftig gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, zumal die Gemeinbedarfsflächen bisher nicht mit diesem Nutzungsziel vermarktbar waren.

Im Rahmen dieser 1. Änderung werden außerdem die textlichen Festsetzungen, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet definieren, auf der Basis des derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren angepasst. Alle anderen textlichen Festsetzungen werden den aktuellen rechtlichen und städtebaulichen Ansprüchen gemäß neu und insgesamt klarer formuliert.

Ziel Das Gewerbegebiet am „Tecklenburger Damm“ erfreute sich einer so regen Ansiedlungsnachfrage, dass im Planbereich inzwischen keine gewerblich nutzbaren Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Durch die Änderung von den bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Teilen des Planbereiches in Gewerbegebiet können zukünftig weitere 17.000 m² GE-Flächen der heimischen Wirtschaft angeboten werden. Eine Vermarktung dieser Flächen erscheint aktuell in sehr kurzer Zeit möglich zu sein.

STEP Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung:

Ziel Nr. 10 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor!

Ziel Nr. 11 Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!

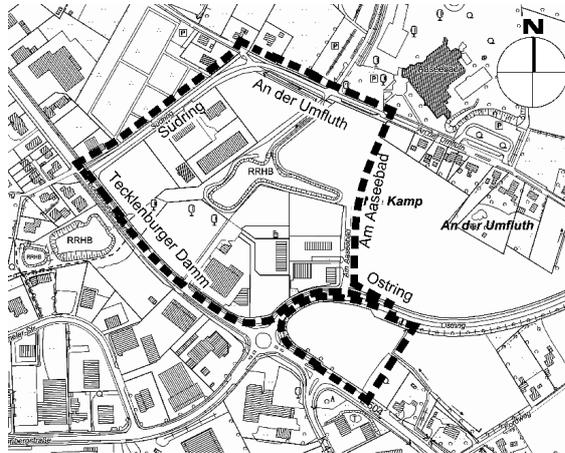
Den o. g. Oberzielen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEP) wird im Rahmen dieser vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung und des daraus resultierenden weiteren Angebotes an in sehr guter Lagegunst gelegenen Gewerbeflächen in besonderer Weise Rechnung getragen.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 10. Juli 2019 beschlossen ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ und im Parallelverfahren die 158. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

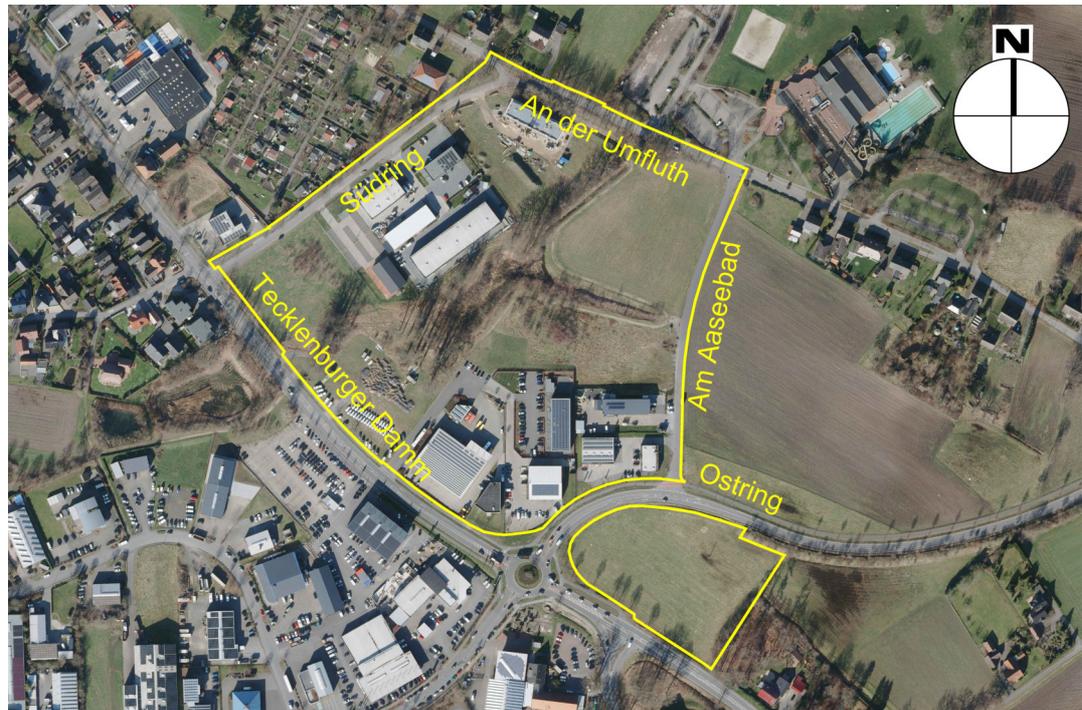
Lage und Größe Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 102.000 m² und schließt unmittelbar südlich an das Wellenbad am Aasee an. In ca. 1 km Entfernung südwestlich befindet sich die Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren an der A 30 und in ca. 2 km nordwestlich die Innenstadt Ibbenbürens.

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Abb.1: Übersicht über den Planbereich


- im Südwesten durch den „Tecklenburger Damm“,
- im Nordwesten durch den „Südring“,
- im Norden durch die Straße „An der Umfluth“ und
- im Osten durch die Straße „Am Aasebad“.

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 eindeutig bestimmt. Im nachfolgenden Luftbild sind die Lage des Planbereiches sowie die nächstgelegenen Straßen gelb markiert.

Abb. 2: Luftbild 2017 (WMS) Datenlizenz Deutschland – Zero – 2.0

Landesentwicklungsplan - LEP

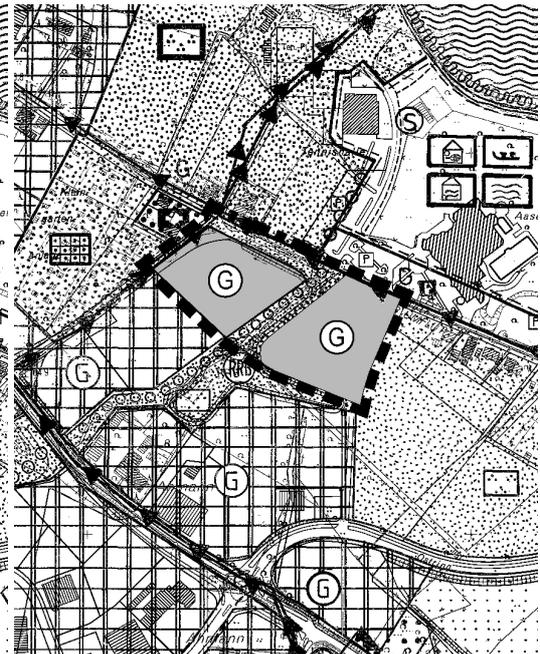
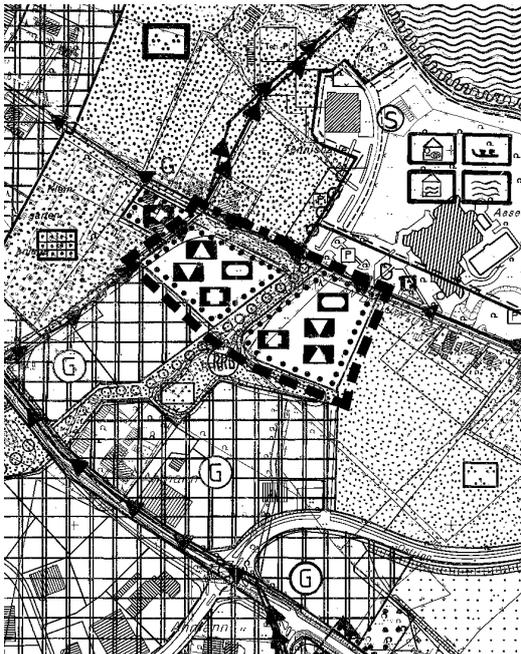
Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu und der Planbereich dieses Bebauungsplanes ist dort als Siedlungsraum dargestellt. Es liegen somit keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

Regionalplan
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan


Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich dieser Bebauungsplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Die vorliegende Planänderung führt somit nicht zu Widersprüchen mit dem Regionalplan.

FNP

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche, als Fläche für den Gemeinbedarf und als Grünfläche dargestellt.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Abb. 5: Auszug aus der 158. Änderung des FNP

bisheriger B-Plan

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ wurde am 08.10.2011 durch amtliche Bekanntmachung rechtswirksam. Er setzt neben Verkehrs- und Grünflächen weitgehend Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen sowie ein Regenwasserrückhaltebecken fest. Weite Teile des Gewerbegebietes im Planbereich sind mittlerweile bebaut.

Normalverfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine Vermarktbarkeit von Gewerbegebietsgrundstücken planungsrechtlich vorbereitet. Die Planänderung betrifft den gesamten Planbereich. Aus diesem Grund wurde das Verfahren noch einmal angepasst und der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt. Folglich ist eine erneute Offenlegung notwendig.

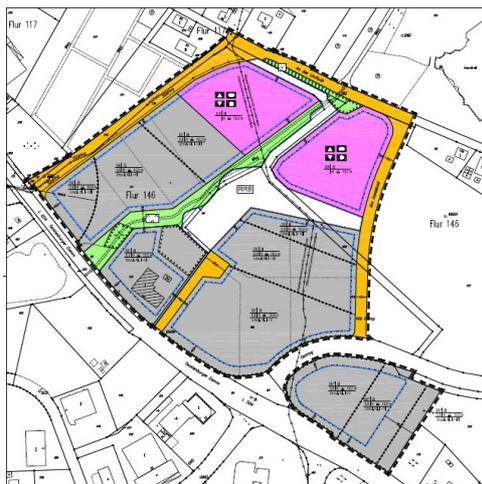
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ wurde am 08.10.2011 rechtswirksam und die Gewerbegebietsgrundstücke im Planbereich sind seitdem bereits umfangreich bebaut bzw. veräußert oder reserviert worden. Gleichzeitig besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken. Daher ist nun beabsichtigt den Bebauungsplan und damit zusammenhängend den Flächennutzungsplan mit dem Ziel zu ändern, auf den bisher als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten (dargestellten) Teile des Planbereiches zukünftig gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, zumal die Gemeinbedarfsflächen bisher nicht mit diesem Nutzungsziel vermarktet werden konnten. Gleichzeitig soll die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m auf 12 m erhöht werden, um eine intensivere Flächenausnutzung in die Höhe zu ermöglichen und somit zumindest indirekt sparsam mit Grund und Boden umzugehen und aktuellen Ansiedlungsnachfragen gerecht zu werden.

Im Rahmen dieser 1. Änderung werden außerdem die textlichen Festsetzungen, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet definieren, auf der Basis des derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren angepasst. Alle anderen textlichen Festsetzungen werden den aktuellen rechtlichen und städtebaulichen Ansprüchen gemäß neu und insgesamt klarer formuliert.

Abb. 6: Planauszug – Gegenüberstellung



Auszug auf dem in Kraft getretenen B-Plan



Planentwurf der 1. Änderung

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Immissionen – Klima/Energie)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohn- u. Arbeitsverhältnisse

Der gesamte Planbereich schafft die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können.

Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass NRW werden über das zulässige Maß hinausgehende Immissionen, die vom Gewerbegebiet ausgehen, bzw. nach dort einwirken, nicht erwartet.

3.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

§ 1 (6) Nr. 3 BauGB

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Die zur Zeit noch als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Grundstücke konnten bisher nicht mit dieser Zweckbestimmung vermarktet werden. Offensichtlich existiert für diese Nutzungen derzeit kein Markt.

Im Übrigen sind viele Gemeinbedarfsnutzungen auch in anderen Baugebietstypen (z.B. WA, MI, MK) zulässig, so dass sie bei Bedarf auch in anderen Teilen des Stadtgebietes Platz finden können.

3.3 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften

§ 1 (6) Nr. 6 BauGB

Kirchen u. Religionsgemeinschaften

Westlich und innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich je ein Gebäude einer Religionsgemeinschaft. Durch die Planänderung werden die Belange dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen	<p>Das Gewerbegebiet ist auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 hinsichtlich der notwendigen Abstände zwischen den potentiellen im Gebiet emittierenden Nutzungen und angrenzend zu schützenden Nutzungsarten gegliedert. So wird verhindert, dass unzulässige Belastungen für umliegende schützenswerte Nutzungen - hier vorhandene Wohngebäude im Außenbereich, bzw. in angrenzenden Bebauungsplangebieten - eintreten. Besondere Lärmbelastungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für eine gewerbliche Nutzung liegen nicht vor. Um Konflikte aus dem Nebeneinander unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen zu unterbinden, werden die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Geltungsbereich als unzulässig erklärt.</p>
Natur und Landschaft	<p>Der Umweltbericht wurde durch das Büro Flick Ingenieurgesellschaft im Januar 2023 erstellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde verzichtet, da die bauleitplanerischen Änderungen die ökologische Bilanzierung nicht betreffen. Damit ist eine Kompensation nicht notwendig. Zum Schutz des Bodens sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten, Oberboden ist so zu lagern, dass er wieder eingebaut werden kann und die Betankung der Fahrzeuge hat auf versiegelten Flächen zu erfolgen. Dies ist Stand der Technik, dennoch ist ein Hinweis im Bebauungsplan erfolgt. Zum Erhalt des Landschaftsbildes sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.</p>
Artenschutz	<p>Die Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2011 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt vom Ing.-Büro Dense & Lorenz, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GbR, Osnabrück aktualisiert und in Form eines Fachbeitrages Artenschutz überarbeitet. Dieser Fachbeitrag ist Anlage zu dieser Begründung. Im Ergebnis wurden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) keine artenschutzrechtliche Belange festgestellt, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.</p>
Klima	<p>Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen und durch angepasste Maßnahmen eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß des Umweltberichts zudem keine erheblichen Beeinträchtigung des Mikroklimas erwartet. Durch die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe von 10 auf 12 Meter kann es zu einer geänderten Luftzirkulation kommen. Erhebliche Änderungen können jedoch ausgeschlossen werden. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist mit dem Immissionsschutzgesetz konform. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte liegen nicht vor.</p> <p>Erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft über das bisherige zulässige Maß hinaus wird nach dem Umweltbericht nicht erwartet.</p>
Altlasten	<p>Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.</p>

3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- und Entsorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft + Infrastruktur	Das Gewerbegebiet am „Tecklenburger Damm“ erfreute sich einer so regen Ansiedlungsnachfrage, dass im Planbereich inzwischen keine gewerblich nutzbaren Grundstücke mehr zum Verkauf zur Verfügung stehen. Durch die Änderung von den bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Teilen des Planbereiches in Gewerbegebiet können zukünftig weitere 17.000 m ² GE-Flächen der heimischen Wirtschaft angeboten werden. Eine Vermarktung dieser Flächen erscheint aktuell in sehr kurzer Zeit möglich zu sein.
Kanalisation	Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandene Trennkanalisation gesammelt und der Kläranlage bzw. der nächsten Vorflut zugeführt. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalleitungen ist gewährleistet.
Versorgungsleistungen	Die Versorgung des gesamten Planbereichs mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird weiterhin durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Etwa im Verlauf der öffentlichen Grünfläche von Südwest nach Nordost ist ein Leitungsrecht für eine vorhandene Wassertransportleitung (600 GGG) des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land einschließlich beidseitigem 3 m breiten Schutzstreifen festgesetzt. Ebenso ist eine vorhandene Transformatorenstation der Westnetz am Westrand der Straße „Am Aaseebad“ symbolisch gekennzeichnet. Zusammen mit den Hinweisen Nr. 5 und Nr. 11 wurden die Belange der Versorgungsträger somit hinreichend berücksichtigt.
Löschwasser	Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann über das vorhandene, bzw. zu ergänzende Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Im unmittelbar an den Tecklenburger Damm angrenzenden Teil des Plangebietes stehen 3.600 l/min Löschwasser zur Verfügung. Für die geplanten Nutzungen liegt ein Löschwasserbedarf von 96 m ³ /Std. (1.600 l/min) vor. Der Löschbereich um ein mögliches Brandobjekt enthält sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Die theoretisch im nördlichen Teil des Planbereiches unterversorgten Grundstücke sind jedoch sowohl vom Tecklenburger Damm als auch vom nördlich gelegenen Aasee in knapp 300 m zu erreichen. Insoweit ist auch hier die Löschwasserversorgung sichergestellt. Über diese Grundversorgung hinausgehende Löschwasserbedarfe sind durch die jeweiligen Vorhabenträger bzw. Eigentümer vorzuhalten. Die Festlegung der notwendigen Löschwassermengen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
Abfall	Der anfallende Müll wird gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV	Der Planbereich ist gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ange-bunden. Unmittelbar am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Planbereiches sind die Haltestellen „Aaseebad“ (Linie 234) und „Abzw. Südring“ (Linie R 45) des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) zu erreichen. Von dort ist das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbunden.
Kraftfahrzeuge	Der Planbereich ist hervorragend an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Am südwestlichen Rand des Planbereiches verläuft der „Tecklenburger Damm“/L 504. Nach Nordwesten führt diese Straße Richtung Innenstadt und nach

Südosten über den am Plangebietsrand gelegenen Kreisverkehr mit der „Gutenbergstraße“/„Ostring“ Richtung Südwest zur Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren.

**Fußgänger /
Radfahrer**

Für Fußgänger und Radfahrer befinden sich am „Ostring“ und am „Tecklenburger Damm“/ L 504 separate Fuß-/Radwege, die den Planbereich sehr gut an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt anbinden. Über die übrigen umliegenden untergeordneten Straßen „Südring“, „Am Aaseebad“ und „An der Umfluth“ können Fußgänger und Radfahrer z.B. auch an das Wegesystem rund um den Aasee gelangen. Insoweit ist der Änderungsbereich hervorragend in das Fuß- und Radwegesystem der Stadt integriert.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung:

Ziel Nr. 10 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor!

Ziel Nr. 11 Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!

Den o. g. Oberzielen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEP) wird im Rahmen dieser vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung und des daraus resultierenden weiteren Angebotes an in sehr guter Lagegunst gelegenen Gewerbeflächen in besonderer Weise Rechnung getragen. Insoweit wird den Oberzielen Nr. 10 „Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor!“ und Nr. 11 „Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!“ voll umfänglich entsprochen.

4. Inhalt der Änderung

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ werden im Rahmen dieser 1. Änderung nachfolgende Festsetzungen getroffen, die im Vergleich zur Ursprungsfassung anders gefasst werden:

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird lediglich in der Weise geändert, dass die bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Teile des Planbereiches zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

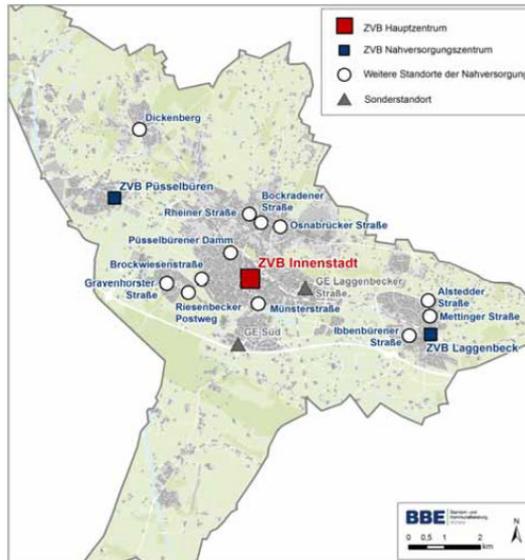
Im Übrigen wird über die Neuformulierung der textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Vorhaben konkreter geregelt als in der Ursprungsfassung.

Einzelhandels- u. Zentrenkonzept

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 10. November 2016 die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2008 beschlossen. Damit gilt diese Aktualisierung nun als Konzept für die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (6) Nr. 11 und § 9 (2a) S. 2 BauGB.

Auf der Grundlage dieses Konzeptes kann über entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen die Ansiedlung, die Erweiterung bzw. die Änderung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert und entsprechende Rechtssicherheit geschaffen werden. Im EZK sind zur Steuerung des Einzelhandels der Stadt Ibbenbüren räumliche Bereiche festgelegt, die für die Aufnahme von Einzelhandelsnutzungen bestimmt sind.

Die Zielvorstellung für Ibbenbüren geht von einer Hierarchie der Zentren aus, nach der dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zukommt, gefolgt von den drei Nahversorgungszentren Laggenbeck, Püsselbüren und Dickenberg. Die Lage dieser Versorgungsbereiche ist der nachfolgenden Abbildung 6 (Abb. 93 aus der Aktualisierung des EZK) zu entnehmen.

Abb. 6: Auszug aus Aktualisierung EZK


Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Alle vier Zentren sind entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als zentrale Versorgungsbereiche definiert und übernehmen damit eine wichtige Versorgungsfunktion, die es zu stärken und zu entwickeln gilt. Zusätzlich zu den vier zentralen Versorgungsbereichen wurden zwei Bereiche als sogenannte Sonder-/Fachmarktstandorte, sechs Bereiche als Nahversorgungsstandort mit Entwicklungspotential und je ein Bereich als Nahversorgungsstandort zur Arrondierung, zur Bestandserhaltung und als Suchbereich gekennzeichnet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien sowie die hiermit verbundenen Leitlinien und Grundsätze für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.

Abb. 7: Auszug aus Aktualisierung EZK

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
Hauptzentrum	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig
Nahversorgungszentren	kleinflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig
Entwicklungsstandorte der Nahversorgung	nicht zulässig	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	nicht zulässig
Nahversorgungsstandorte Arrondierung	nicht zulässig	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	nicht zulässig
Bestandsstandorte Nahversorgung	nicht zulässig	Bestandsschutz	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 % max. 2.500 qm
Sonstige Standorte	„Ibbenbürener Laden“*	„Ibbenbürener Laden“***	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 % max. 2.500 qm
Ausgewiesene Sonder- und Fachmarktstandorte	nicht zulässig	nicht zulässig	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %; max. 2.500 qm

*ggf. Nachweis der Verträglichkeit; ** In begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung

Quelle: eigene Darstellung

An die Festlegung der Versorgungsbereiche gekoppelt ist die Feinststeuerung über die Festlegung der für Ibbenbüren als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente. Die Herleitung der Sortimente orientiert sich sowohl an der Bestandsstruktur als auch an den zukünftigen Entwicklungsoptionen. Diese sogenannte „Ibbenbürener Sortimentsliste“ unterscheidet nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Ibbenbürener Sortimentsliste 2016

WZ: Klassifikation Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt 2008

Sortimentsgruppe	Nr. nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/ Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel *	aus 47.75.0
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren) *	aus 47.2
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2
* auch zentrenrelevantes Leitsortiment lt. LEP NRW	
Zentrenrelevante Sortimente	
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	aus 47.78.9
Antiquariate	aus 47.79.2
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf	aus 47.73.0
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	aus 47.78.1
bespielte Ton- und Bildträger	aus 47.63.0
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse	aus 47.78.3
Bücher	aus 47.61.0
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)	aus 47.71.0
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software	aus 47.41.0
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54.0
Foto-/ Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)	aus 47.78.2
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)	aus 47.43.0
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	aus 47.71.0
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke	aus 47.59.9
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations-/ Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)	aus 47.51.0
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	aus 47.59.9
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zim-merkeramik)	aus 47.59.2
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.78.9
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	aus 47.59.9
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)	aus 47.72.2
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	aus 47.74.0
Pelz- und Kürschnerwaren	aus 47.71.0
Pokale, Vereinsbedarf	aus 47.78.9
Sammlerbriefmarken, -münzen	aus 47.78.3
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	aus 47.62.2
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	aus 47.76.1
Schuhe (ohne Sportschuhe)	aus 47.72.1
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielekonsolen)	aus 47.65.0
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2

Sportbekleidung und -schuhe	aus 47.64.2
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör	aus 47.42.0
Uhren und Schmuck	aus 47.77.0
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)	aus 47.59.9
Zeitschriften und Zeitungen	aus 47.62.1
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Antiquitäten und antike Teppiche	aus 47.79.1
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)	aus 47.65.0
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)	aus 47.52
Bettwaren (ohne Bettwäsche)	aus 47.51.0
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune	aus 47.52.3
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße	aus 47.76.1
Boote und Zubehör	aus 47.64.2
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)	aus 47.54.0
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)	aus 47.54.0
Erotikartikel	aus 47.78.9
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.1
Fußbodenbeläge, Tapeten	aus 47.53.0
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)	aus 47.59.1
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)	aus 47.52.3
Herde, Ofen, Kamine	aus 47.52.3
Kinderwagen, Kindersitze	aus 47.78.9
Matratzen und Lattenroste	aus 47.59.1
Musikinstrumente und Musikalien	aus 47.59.3
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Rollläden, Rollos, Markisen	aus 47.78.9
Sauna	aus 47.52.3
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)	aus 47.59.9
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)	aus 47.64.2
Teppiche (Einzelwaren), Brücken, Läufer	aus 47.53.0
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2
Vorhänge und Gardinen	aus 47.53.0
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.78.9
Wohnmöbel (inkl. Büro-/ Küchen-/ Badmöbel)	aus 47.59.1
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel, ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2

Der vorliegende Planbereich gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) der Stadt Ibbenbüren. Außerdem gehört er auch nicht zu den Bereichen, in denen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert werden soll (sog. Sonder-/Fachmarktstandorte). Daher wird im hier vorliegenden

Bebauungsplan der gesamte Einzelhandel mit den in der „Ibbenbürener Liste“ aufgeführten Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Einrichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb vorliegt, sowie eine Verkaufsflächengröße von 200 m² nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Die über die Ibbenbürener Sortimentsliste hinausgehenden nicht zentren-, bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Planbereich allgemein zulässig.

Abstandsliste	Im Bereich der bisher festgesetzten Gemeinbedarfsflächen wird im Rahmen dieser 1. Änderung das neue Gewerbegebiet ebenfalls nach der Abstandsliste NRW vom 6. Juni 2007 gegliedert, um negative Immissionswirkungen auf umliegende schützenswerte Nutzungen zu vermeiden.
Maß der baulichen Nutzung	Die bisher getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) bleiben im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird aufgrund konkreter Nachfragen von ansiedlungswilligen Firmen und um möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen von 10 m auf 12 m über den jeweils im Plan gekennzeichneten Bezugshöhen erhöht.
Bauweise	Es bleibt im gesamten Planbereich bei der bisher festgesetzten abweichenden Bauweise.
Baugrenzen und Baulinien	Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden lediglich im Bereich von erfolgten kleineren Betriebsansiedlungen am Südring entlang einer dort mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten versehenen „Erschließungsanlage“ geringfügig angepasst.
Verkehrsflächen	Es bleibt im gesamten Planbereich bei den bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich im Bereich von erfolgten kleineren Betriebsansiedlungen am Südring wird durch eine dort mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten versehene „Erschließungsanlage“ die Erreichbarkeit der hinter liegenden Grundstücke gewährleistet.
Grünflächen	Grünflächen werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

Art	<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 <i>Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO</i></p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</i> 2. <i>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</i> 3. <i>Tankstellen,</i> 4. <i>Anlagen für sportliche Zwecke.</i> <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</i> 2. <i>Vergnügungsstätten auch in einer kerngebietstypischen Größe, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit anderen Freizeitnutzungen, wie z.B. Bowling, Fitness und Gastronomie stehen.</i> <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen über in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,</i>
------------	---

- Einzelhandel** 1.2 *Einzelhandelsbetriebe
(gem. Sortimentsliste der Stadt Ibbenbüren November 2016)*
- Zulässig sind:
- Nicht zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Großflächigkeit*
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie eine Verkaufsflächengröße von 200 m² nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.*
- Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 150 m²*
- Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Haupt-, Rand- und Nebensortimenten.*

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche Ibbenbürens werden die vorab genannten Festsetzungen getroffen. Der vorliegende Planbereich gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) der Stadt Ibbenbüren. Außerdem gehört er auch nicht zu den Bereichen, in denen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert werden soll (sog. Sonder-/Fachmarktstandorte). Daher wird im hier vorliegenden Bebauungsplan der gesamte Einzelhandel (mit der o.g. Ausnahme) mit den in der „Ibbenbürener Liste“ aufgeführten Sortimenten ausgeschlossen. Die über die Ibbenbürener Liste hinausgehenden nicht zentren-, bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Planbereich allgemein zulässig.

- Abstandserlass** 1.3 *Der Planbereich ist gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Plandarstellung festgelegten Abstandsklassen.*
- a) Gem. § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren, bzw. der niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.*
- b) Abweichend von Nr. 1.3 a) sind die in der Abstandsliste 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.*

Auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 sind die Bauflächen hinsichtlich der notwendigen Abstände zwischen den zukünftig im Plangebiet emittierenden Nutzungen und angrenzend zu schützenden Nutzungsarten gegliedert. Durch diese Gliederung des Gewerbegebietes wird der erforderliche Immissionsschutz zwischen den ansiedelnden Betrieben und den im Umfeld vorhandenen schützenswerten Nutzungen sichergestellt. Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren bzw. niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch hier der Immissionsschutz gesichert ist. Darüber hinaus kann bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten des Abstandserlasses die

Abstandsklasse der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden, wenn der Immissionsschutz gewährleistet ist. Diese Ausnahmen ermöglichen eine auf den konkreten Betrieb ausgerichtete Entscheidung, wann der Immissionsschutz gewährleistet ist. Da während der Aufstellung des Bebauungsplanes die Betriebsarten, die sich eventuell ansiedeln in der Regel noch nicht bekannt sind, kann erst im anschließenden Genehmigungsverfahren über die Einhaltung der Störfallverordnung entschieden werden.

Der Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Betriebsinhaber dient dem Schutz einer möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung dieser Flächen.

- Werbeanlagen** 1.4 *Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.) nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet.*

Durch die Regelungen hinsichtlich möglicher Werbeanlagen soll ein negatives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und eine negative optische Wirkung in den Landschaftsraum hinein vermieden werden.

- Maß** 2. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 *Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.*
- 2.2 *Die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt des Dachaufbaues) wird auf 12 m bezogen auf die Mittelachse der zugeordneten fertigen Erschließungsanlage festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten (+) gemittelt zu bestimmen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen ist für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z. B. Lüftungsschächte, Schornsteine etc.), sowie für Mobilfunkmasten ausnahmsweise zulässig.*

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wird erreicht, dass maximal 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden und somit 20 % unbebaut bleiben. So wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Da in gewerblich genutzten Gebieten mangels kalkulierbarer Geschosshöhen eine Gebäudehöhenbegrenzung durch die Festsetzung von höchstzulässigen Vollgeschossen oftmals nicht wirkt, wird diese hier über die zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe der Erschließungsanlagen festgesetzt.

- Bauweise** 3. **Bauweise**
- 3.1 *Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)*
In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist gemäß § 22 (4) BauNVO die Länge der Gebäude nicht begrenzt. Die erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- 3.2 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:
- a) *Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (3,00 m) einzuhalten.*
- b) *Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.*
- c) *Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.*

In Gewerbe- und Industriegebieten werden sehr häufig Gebäude gewünscht und benötigt, die länger als die gemäß § 22 (2) BauNVO allgemein zulässigen 50 m sind. Daher wird hier von einer Begrenzung der Länge der Gebäude abgesehen.

Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, die Schnittstelle zwischen den Nebenanlagen auf den Grundstücken und den öffentlichen Räumen besser zu gestalten.

Niederschlagswasser

4. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist nach den Grundsätzen des Trennverfahrens (Trennerlass vom 26.05.2004 - IV-9 031 001 2104) ortsnahe in das angrenzende Regenwasserrückhaltebecken, bzw. in ein angrenzendes Gewässer einzuleiten. Je nach Bedarf ist auf den einzelnen Grundstücken eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine entsprechende Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Ibbenbüren zu beantragen.

Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Aufgrund der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden Bodens wird von der Errichtung von Versickerungsanlagen abgeraten. Das im Plangebiet südlich des Ostringes anfallende Niederschlagswasser wird über das in seiner Fließrichtung umzukehrende Gewässer 1080 in das Gewässer 1600 am nördlichen Rand der Autobahn und von dort in die Ibbenbürener Aa geleitet. Das Niederschlagswasser des übrigen Planbereiches wird in das dort zentral gelegene Regenwasserrückhaltebecken und von dort gedrosselt dem nördlich angrenzenden Gewässer 1080 zugeleitet. Für den gesamten Planbereich gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser nach den Grundsätzen des Trennverfahrens abgeleitet werden muss. Je nach Bedarf ist auf den einzelnen Grundstücken eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine entsprechende Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Ibbenbüren zu beantragen.

Bepflanzung

5. **Bindungen für Bepflanzungen**

- 5.1 *Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Gewerbeflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- 5.2 *Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und diese dauerhaft zu erhalten.*
- 5.3 *Auf Pkw- und Lkw-Stellplatzanlagen gemäß § 48 BauO NRW ist für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. - 3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1m Tiefe auszuführen.*
- 5.4 *Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten.*

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung. Außerdem werden durch die Erhaltungs- und Pflanzgebote von Bäumen und Gehölzen gestalterische Aufwertungen des Gewerbegebietes erreicht. Dabei ist mit positiven klein-klimatischen und ökologischen Auswirkungen zu rechnen. Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist zudem möglichst naturnah zu gestalten, um nachteilige Auswirkungen der Bebauung möglichst zu reduzieren und damit dem Landschafts- und Naturschutz Rechnung zu tragen.

Artenschutz

6. Artenschutz

- 6.1 Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit (Mitte August bis Ende Februar) erfolgen, bzw. begonnen werden, bevor sich Brutvögel ansiedeln können.

Auf Grundlage des Artenschutzgutachtens ist eine Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme getroffen worden. Mit dieser Festsetzung wird der Regelung Rechnung getragen.

4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten/Fachberichte, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3 - 5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW S. 695), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGLI. I S. 1041 Nr. 24)

Gutachten

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren in der Fassung der Aktualisierung durch die BBE, Standort- und Kommunalberatung, Münster, vom November 2016

Fachbeitrag Artenschutz durch Dense & Lorenz, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GbR, Herrenteichstraße 1, 49074 Osnabrück, vom 11.09.2020.

Umweltbericht durch Flick Ingenieurgesellschaft, Neumarkt 31, 49477 Ibbenbüren vom Januar 2023

Hinweise

1. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW
 - a) Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - b) Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
 - c) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Der Anschlussnehmer/Die Anschlussnehmerin hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind die Ablaufstellen unterhalb der Rückstaeubene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jede(r) Anschlussnehmer/Anschlussnehmerin ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 15.12.2015, insbesondere § 13 (3), wird verwiesen.
5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind

- nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Karten mit dem genauen Verlauf der Versorgungseinrichtungen der Westnetz und SWTE können außerdem mit einer Email an planauskunft@swte-netz.de bestellt werden (mit Lageangabe, z.B. Flur/Flurstücksnummer oder Planausschnitt mit markiertem Grundstück).
6. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen. Für die Entwicklung einer Dachbegrünung wird empfohlen zertifiziertes, autochthones Saat- oder Pflanzgut aus der Herkunftsregion 2 zu verwenden.
 7. Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen - Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.
 8. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen einzusetzen. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden.
 9. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
 10. Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.
 11. Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung ist gemäß DIN 1986-100 für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ein verpflichtender Überflutungsnachweis zu erstellen. Der Überflutungsnachweis muss darlegen, dass das betreffende Grundstück die anfallenden Wassermengen eines starken Regens (vgl. Gleichung 20 der DIN 1986-100) aufnehmen und temporär zurückhalten kann, um das Wasser nicht unmittelbar in das städtische Kanalisationsnetz einzuleiten. Hierfür sind geeignete technische Anlagen bzw. entsprechende Rückhalteräume auf dem Grundstück herzustellen.
 12. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten die Gebäudefassaden nicht mit großen Flächen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas ausgestattet werden. Größere Glasfronten sollten aus geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmen Glas bestehen oder durch Markierungen so unterteilt werden, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind (z. B. Vogelschutzglas Kategorie A).
 13. Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen mindestens jeder

dritte Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

14. Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die Gebäude daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberin oder dessen / deren Beauftragte auf das Vorkommen dieser Tiere geprüft werden. Sollte ein Verdacht auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde frühzeitig zu kontaktieren. Weitere Informationen finden Sie auf dem „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz.
15. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit insektenfreundlichem Farbton und einer Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger) zulässig. Sofern vorhanden, sind Dunkelräume zu erhalten. Dabei sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, welche das Licht in Richtung Boden strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände (auch in Wechselwirkung zu Baukörpern) sind zu vermeiden und die Beleuchtungsdauer auf ein Minimum zu reduzieren.
16. Die gesetzlichen Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz sind zu beachten (Bodenschutzgesetz, DIN 18915 „Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“).

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 101.948 m² groß und wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	ca. 76.827 m ²	~ 75,36 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 10.991 m ²	~ 10,78 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 8.914 m ²	~ 8,74 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.216 m ²	~ 5,12 %
Gesamtfläche	101.948 m ²	100,00 %

6. Durchführung der Planung

Durch die Änderung von den bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Teilen des Planbereiches in Gewerbegebiet können zukünftig weitere 17.000 m² GE-Flächen der heimischen Wirtschaft angeboten werden. Eine Vermarktung dieser Flächen erscheint aktuell in sehr kurzer Zeit möglich zu sein.

7. Verfahrensvermerke

	Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.	
§ 2 (1) BauGB	10.07.2019	Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 beschlossen ein Verfahren zur die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ durchzuführen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 14.09.2019 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht.	
§ 3 (1) BauGB	16.09.2019 - 16.10.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
	Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	
§ 4 (1) BauGB	16.09.2019 - 16.10.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
	Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier nicht einzeln aufgeführt. Sie finden aber weitgehend in Plan und Begründung ihre Berücksichtigung, bzw. es wird auf die angesprochenen Themen eingegangen.	
§ 3 (2) BauGB	22.09.2020 - 22.10.2020	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 4a (3) BauGB	11.04.2023 - 17.05.2023	Erneute öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) i. v. m. 4 (2) BauGB
§ 10 (1) BauGB	27.09.2023	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 09.10.2023



Fachdienst Stadtplanung

gez. Hoffmann
Hoffmann

gez. Kaß
Kaß

Adresse	Neumarkt 31 · 49477 Ibbenbüren		
Fon	05451/9105 – 3	Fax	05451/9105 – 55
E-mail	info@ing-flick.de	Web	www.ing-flick.de



Stadt Ibbenbüren Fachdienst Stadtplanung

**– 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138
„Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ –**

zugleich

**158. Änderung des Flächennutzungsplanes
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 138**

**UMWELTBERICHT gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB
(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)**

– 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ / 158. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 –

**UMWELTBERICHT gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB
(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)**

Auftraggeber: Stadt Ibbenbüren
 Fachdienst Stadtplanung
 Alte Münsterstraße 16
 49477 Ibbenbüren

erstellt durch: Flick Ingenieurgemeinschaft
 Neumarkt 31
 49477 Ibbenbüren

Projektnummer: K043-235

Ibbenbüren, 13. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	5
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes	5
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung	7
1.2.1 Fachgesetze	7
1.2.2 Artenschutz.....	7
1.2.3 Fachplanungen.....	8
2 Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation (Ist-Zustand)	9
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale vor Realisierung der Planung	9
2.1.1 Schutzgut Mensch	9
2.1.2 Schutzgut Boden	10
2.1.3 Schutzgut Fläche	10
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	10
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	10
2.1.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere	10
2.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt	12
2.1.8 Schutzgut Landschaft	13
2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulierende Auswirkungen benachbarter Plangebiete	13
3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	14
4.1 Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale nach Durchführung der Planung	15
4.1.1 Schutzgut Mensch	15
4.1.2 Schutzgut Boden	15
4.1.3 Schutzgut Fläche	15
4.1.4 Schutzgut Wasser.....	16
4.1.5 Schutzgut Klima / Luft.....	16
4.1.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
4.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt	17
4.1.8 Schutzgut Landschaft	17
4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.1.10 Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen	17

5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	18
5.2	Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.....	18
5.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	19
6	Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht	19
7	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	19
8	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten	20
9	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	20
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich der 1. Änd. des B-Planes Nr. 138, Lage im Raum (ohne Maßstab)	6
Abb. 2:	Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 138 und der 1. Änd. des B-Planes Nr. 138	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (2014).....	8

1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ wurde am 08.10.2011 rechtswirksam und die Gewerbegebietsgrundstücke im Planbereich sind seitdem bereits umfangreich bebaut bzw. veräußert worden. Gleichzeitig besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken. Daher ist nun beabsichtigt den Flächennutzungsplan mit dem Ziel zu ändern, die bisher als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellten Teile des Planbereiches zukünftig als gewerbliche Baufläche darzustellen, zumal die Gemeinbedarfsflächen bisher nicht mit diesem Nutzungsziel vermarktbar waren. Parallel soll ein Verfahren zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Durch die Änderung von den bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Teilen des Planbereiches in Gewerbegebiet können zukünftig weitere 17.000 m² GE-Flächen der heimischen Wirtschaft angeboten werden.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 10. Juli 2019 beschlossen, ein Verfahren zur 158. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ durchzuführen.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird entsprechend § 2a Abs. 2 BauGB die Umweltprüfung zu o.g. Bauleitplanung dokumentiert. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden beschrieben und bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 102.000 m² und schließt unmittelbar südlich an das Wellenbad am Aasee an. In ca. 1 km Entfernung südwestlich befindet sich die Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren an der A 30 und in ca. 2 km nordwestlich die Innenstadt Ibbenbürens (vgl. Abb. 1).

Die konkrete Änderung der Bauleitplanung betrifft Flächen, die bisher als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt / dargestellt sind. Auf diesen soll zukünftig gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, zumal die Gemeinbedarfsflächen bisher nicht mit diesem Nutzungsziel vermarktet werden konnten. Es handelt sich dabei um 17.000 m². Außerdem soll die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m auf 12 m erhöht werden, um eine intensivere Flächenausnutzung in die Höhe zu ermöglichen und somit zumindest indirekt sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Ferner werden im Rahmen dieser 1. Änderung die textlichen Festsetzungen, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet definieren, auf der Basis des derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren angepasst. Alle anderen textlichen Festsetzungen werden den aktuellen rechtlichen und städtebaulichen Ansprüchen gemäß neu und insgesamt klarer formuliert.

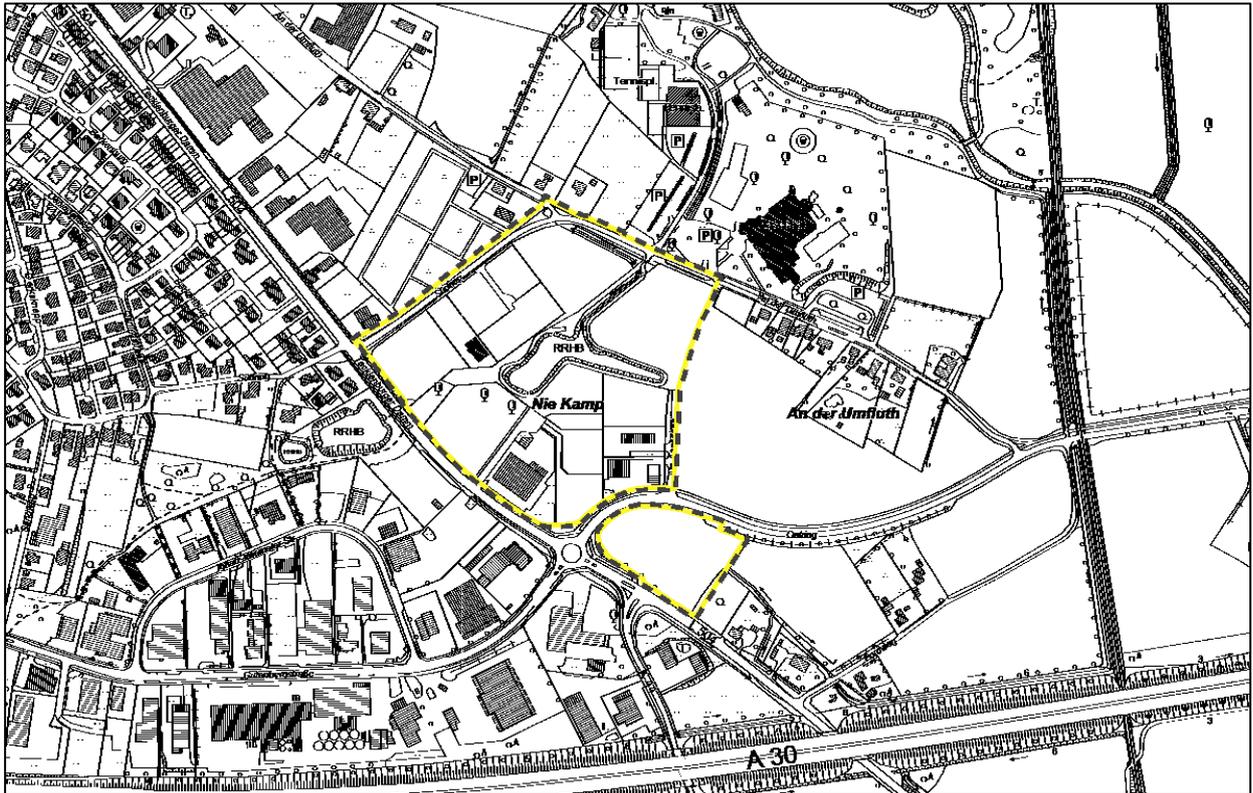


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änd. des B-Planes Nr. 138, Lage im Raum (ohne Maßstab)



Abb. 2: Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 138 und der 1. Änd. des B-Planes Nr. 138

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Nachfolgend werden die Auswertungen der planungsrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen zusammengefasst dargelegt.

1.2.1 Fachgesetze

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der Bebauungsplan selbst bzw. die 1. Änd. des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung abschließend zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u.a. planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

1.2.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„ (5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des 5 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte

Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Eine Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2011 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt vom Ing.-Büro Dense & Lorenz, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GbR, Osnabrück aktualisiert und in Form eines Fachbeitrages Artenschutz überarbeitet. Dieser Fachbeitrag ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Im Ergebnis wurden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) keine artenschutzrechtliche Belange festgestellt, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

1.2.3 Fachplanungen

Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (2014) stellt den Geltungsbereich der 1. Änd. des B-Planes Nr. 138 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Somit steht die B-Plan-Änderung nicht im Widerspruch mit dem Regionalplan (s. Abb. 3).

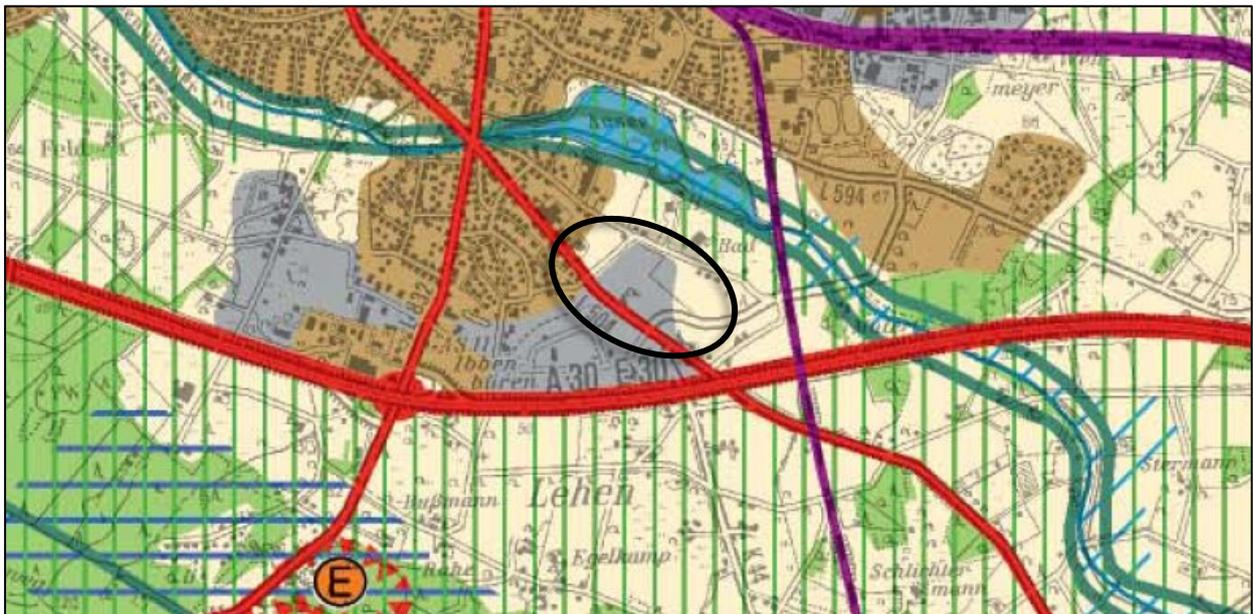


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (2014)

Flächennutzungsplan

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (öffentliche Bekanntmachung vom 19.04.1978), ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche, als Fläche für den Gemeinbedarf und als Grünfläche dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation (Ist-Zustand)

Die Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) werden auf der Grundlage der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW von LANUV (2021) ermittelt, beschrieben und fachlich bewertet. Abschließend werden ggf. geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet und festgesetzt.

Als Ausgangssituation gelten im vorliegenden Fall die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 138. Vorortkartierungen des Ausgangszustandes erfolgten im Jahr 2020 insbesondere zur Beurteilung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale vor Realisierung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes werden nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben und bewertet, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen. Dabei werden auch die zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern benannt und beurteilt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Gewerbliche Immissionen

Die vorhandenen gewerblichen Emissionen, bedingt durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 138, gelten als Vorbelastungen.

Verkehrliche Immissionen

Die verkehrlichen Immissionen, bedingt insbesondere durch den Straßenverkehr auf dem ‚Tecklenburger Damm‘ und ‚Ostring‘ sowie durch die Erschließungsstraßen gelten ebenfalls als Vorbelastung.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise, auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen, zu Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung anzusehen.

Altlasten

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes oder im planungsrelevanten Umfeld keine Altlasten bekannt.

2.1.2 Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 138 sind insbesondere durch die festgesetzte Versiegelung erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstanden. Ferner wurde im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein aufgrund seiner Funktion als Archiv der Kulturgeschichte besonders schutzwürdiger Boden in Form von Plaggenesch überplant. Es ist dabei festzuhalten, dass alle Kompensationsverpflichtungen im Kompensationsflächenpool der Stadt Ibbenbüren in Dörenthe vollständig erfüllt wurden.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 138 konnten 101.948 m² überplant werden. Durch die 1. Änd. des B-Planes werden keine weiteren Flächen außerhalb des o.g. Geltungsbereiches beansprucht.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Anpassung der Festsetzungen des vorliegenden B-Planes wird dem Grundsatz entsprochen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 138 wurde der Lauf der Gewässer 1080 und 1081 neugeregelt. Ferner wurde ein Regenrückhaltebecken eingerichtet. Im Zuge der anstehenden B-Plan-Änderung werden die Belange dieses Schutzgutes nicht betroffen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk 'Münsterland', der durch kühle Sommer und relativ milde Winter sowie hauptsächlich maritime Luftströmungen als Folge zyklonaler Westwetterlagen gekennzeichnet ist. Die Hauptwindrichtung ist Südwest, ein Nebenmaximum liegt bei West.

Die ursprüngliche Zuordnung zu einem Freilandklimatop ist durch die Überplanung im Zuge der B-Plan Nr. 138 – Aufstellung verloren gegangen. Es wurden jedoch keine erheblichen Auswirkungen verursacht, die zu einer Verschlechterungen für das Schutzgut Klima/Luft geführt haben, da die Großgehölze weitestgehend erhalten werden konnten und im B-Plan Grünflächen und Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltebecken) festgesetzt bzw. realisiert wurden.

2.1.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume

sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.1.6.1 Naturräumliche Gliederung

Landschaftsraum

Das Plangebiet liegt in der Landschaftsraumeinheit LR-IV-007 („Ibbenbürener Senke mit Goldbachniederung südlich Lotte“). Die Ibbenbürener Talau wie auch die Goldbachniederung bestehen aus lehmig-sandigen, fluviatilen Ablagerungen der Aue und Niederterrasse (Alluvium, Diluvium), die Velper Mülbachniederung bei Hambüren aus tonig-lehmigen Bachablagerung über Niederterrassensanden. Randlich treten häufig Geschiebelehmigungen und Gehängelehme (Diluvium) auf. Größere Mächtigkeiten (20-30 m) erreichen die Aue-Sande und -Lehme in den Ibbenbürener Brockwiesen und beim Alstedder Loh sowie im südlichen Stadtgebiet von Ibbenbüren.

Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt im Osnabrücker Hügelland (Nr. 535), als Teilbereich der geologischen Großeinheit Osnabrücker Bergland. Im Gegensatz zu den benachbarten Raumeinheiten handelt es sich bei dem westfälischen Teil dieser Einheit um ein i.w. paläozoisches Hügelland. Das Osnabrücker Hügelland grenzt im Nordwesten und Westen an die Plantlünner Sandebene (581), im Süden an den Osnabrücker Osning (534) und im Norden sowie Osten an das Land Niedersachsen.

Den geologischen Untergrund bilden i.w. Gesteine des Oberkarbons. Es sind Ton-, Schluff- und Sandsteine mit Konglomeraten und Steinkohleflözen. Tektonisch bilden sie eine von Störungen durchsetzt Sattelaufwölbung.

2.1.6.2 Flächennutzung und Vegetationsbestand

Ausschlaggebend für die Darstellung und Bewertung der Flächennutzung bzw. der Vegetation ist der derzeit gültige B-Plan Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ mit seinen Festsetzungen. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen des Ursprungsbebauungsplans sind als Bestand anzusetzen.

2.1.6.3 Fauna

Im Vorfeld der Realisierung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 138 führte das Büro Dense & Lorenz (Osnabrück) im Jahr 2010 faunistische Erfassungen durch und erarbeitete auf Basis der Ergebnisse einen Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz.

Aufgrund möglicher Auswirkungen der Planänderungen auf artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Tierarten und der fehlenden Aktualität der im Jahr 2010 erhobenen Daten,

empfahl die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt in einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eine Überprüfung und Aktualisierung der Datenbasis. Zusätzlich zu berücksichtigen waren mögliche Auswirkungen auf ein zwischenzeitlich bekanntes Vorkommen des Steinkauzes im weiteren Umfeld des Baugebietes.

Um eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen und der artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden planungsrelevanten Vogelarten beurteilen zu können, wurde das Büro Dense & Lorenz im Frühjahr 2020 mit der Aktualisierung der Daten für diese Tiergruppen sowie der Erarbeitung eines Fachbeitrages zum Artenschutz beauftragt.

Zusammengefasst ergeben sich für Fledermäuse und die nachgewiesenen Vogelarten bei einer Umsetzung der aktuellen Planungen keine Verbotstatbestände nach § 44(1) Nr. 1-3 BNatSchG, sofern die erläuterte Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) Beachtung findet.

Das Fachgutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Ferner wird unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 138 (inkl. 1. Änd.) eine weitere Bauleitplanung entwickelt, die sich derzeit in der Entwurfsphase befindet. Es ist der B-Plan Nr. 138a „Tecklenburger Damm – Ost“ mit insgesamt rd. 4,8 ha, der insbesondere GE-Gebiete festsetzen wird. In einem rd. 36 ha großen UG wurden im Jahr 2021 Vögel und Amphibien – an fünf Gewässern – untersucht. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 138 (1. Änd.) ist Teil des UG's.

Im UG konnten insgesamt 42 Vogelarten festgestellt werden. Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 138 (1. Änd.) konnte von den planungsrelevanten Arten nur der Star als brütend nachgewiesen werden. Der Brutnachweis gelang an der südwestlichen Ecke des RRB, innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Der Bereich des RRB aus dem Plangebietes des B-Planes Nr. 138 (1. Änd.) wurde nach Amphibien untersucht. Es konnten jedoch keine Tiere nachgewiesen werden. Das vollständige Fehlen von Amphibien im RRB (Gewässer Nr. 5) kann auf mehrere Ursachen zurückgeführt werden. Allein aufgrund der vorhandenen Strukturen wären hier Vorkommen von Grasfrosch und Bergmolch möglich, denn erfahrungsgemäß nutzen beide Arten auch stark beschattete Gewässer mit geringem Wasserstand und schwacher Strömung. Allerdings kommt der Grasfrosch im Gebiet offenbar nicht vor und gegen eine erfolgreiche Reproduktion des Bergmolchs könnte der Fischbesatz sprechen.

2.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Bewahrung der Artenvielfalt ist eines der zentralen Ziele des Naturschutzes. Die völkerrechtlich bindende Konvention über die biologische Vielfalt dient der Erhaltung der Arten in ihren natürlichen Lebensräumen. In dem „Übereinkommen über die biologische Vielfalt“ (1992) wird die „Biologische Vielfalt“ als die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören, definiert. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt), zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme.

Das Plangebiet wird bereits heute durch gewerbliche Nutzung dominiert. Der zulässige maximale Versiegelungsgrad der beherrschenden GE-Flächen oder Flächen für Gemeinbedarf liegt bei 80 %. Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der versiegelten Bereiche das Entwicklungspotential für die biologische Vielfalt sich gegen null bewegt. Aufgrund der (Vor-)Belastungen ist die Entwicklung der biologischen Vielfalt auf den übrigen 20 % der Fläche sehr eingeschränkt.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch den Satzungsbeschluss genehmigtes B-Plangebiet, u.a. mit den Festsetzungen Gewerbefläche, Fläche für Gemeinbedarf oder Fläche für Wasserwirtschaft. Das Landschaftsbild ist überplant und wird dominiert durch entsprechende gewerbliche Bebauung sowie durch eine öffentliche Grünfläche mit einem RRB in der Mitte. Insgesamt bietet der Landschaftsraum keine heterogene Landschaft mit wechselnder Erlebnis- und Strukturvielfalt, da er u.a. durch die Verkehrsachse der BAB A 1 sowie relativ eintönigen Siedlungs- und Agrarflächen geprägt wird.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen.

Zu den Kulturgütern gehörte auch das bereits durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 138 im südlichen Teil des Plangebietes überplante Plaggensch (besonders schutzwürdiger Boden aufgrund der Funktion als Archiv der Kulturgeschichte). Weitere Kulturgüter von besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Durch die Bebauung im Bereich des B-Plangebietes sind Sachgüter entstanden.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulierende Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselbeziehungen durch die Planung sind vielschichtig und komplex. Das Beziehungsgeflecht zwischen abiotischen und biotischen Faktoren mit der Landnutzung, anthropogenen Störungen etc. kann nur ansatzweise dargelegt und bewertet werden.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 138 (inkl. 1. Änd.) wird eine weitere Bauleitplanung entwickelt, die sich derzeit in der Entwurfsphase befindet. Es ist der B-Plan Nr. 138a „Tecklenburger Damm – Ost“ mit insgesamt rd. 4,8 ha, der insbesondere GE-Gebiete festsetzen wird. Eine Kumulation der beiden Projektgebiete kann potenziell angenommen werden. Jedoch handelt es sich beim B-Plan Nr. 138 um eine Änderung, die sich in Bezug auf den Artenschutz gegenüber dem Ur-Plan nur marginal auswirkt. Auswirkungen der östlich benachbarten Bauleitplanung aufgrund der Aufstellung des B-Planes Nr. 138a werden – gerade im Bereich der Avifauna – als schwerwiegender eingestuft.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietsystems NATURA 2000 (Arten und Gebiet) sind auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen und kumulierenden Auswirkungen nicht zu erwarten.

Erhebliche kumulierende Auswirkungen durch andere Planungen, Vorhaben oder Projekte auf die vorliegende Planung sind nicht ersichtlich.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Prognose erstellt, welche zu erwarten wäre bei Nichtdurchführung der Planung. Die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands und der Gebietsentwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand) erfolgt dabei auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen, soweit diese anhand der derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisse ausreichend sicher abgeschätzt werden kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der B-Plan Nr. 138 seine Gültigkeit behalten. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass die eigentlichen Änderungsbereiche (17.000 m²) die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der GRZ von 0,8 und der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m behalten würden. Die Erfahrung der Stadt Ibbenbüren zeigt aber, dass die Vermarktung einer Gemeinbedarfsfläche ungleich schwieriger und vor allen derzeit nicht gefragt ist.

4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der vorgesehenen Planung sind verschiedene Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Soweit beim derzeitigen Planungsstand möglich, erfolgt eine Unterscheidung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- bzw. der Betriebsphase der geplanten Vorhaben.

Die wichtigsten Auswirkungen werden nachfolgend aufgeführt und bewertet. Dabei werden die für die Umweltprüfung erforderlichen Fachbeurteilungen (hier insbesondere Eingriffsregelung und Artenschutz) berücksichtigt. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgestellt, insbesondere um daraus gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

4.1 Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale nach Durchführung der Planung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen

Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsimmissionen von den internen Erschließungsstraßen im B-Plan-Bereich wie auch von den Zubringerwegen (,Tecklenburger Damm‘ und ,Ostring‘) durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zu den derzeit gültigen Festsetzungen des B-Planes marginal zunehmen werden. Es handelt sich dabei um keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4.1.2 Schutzgut Boden

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind erhebliche Veränderungen und Beeinträchtigungen, insbesondere durch zunehmende Versiegelung nicht zu erwarten, da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 138 für den Änderungsbereich dieselbe maximal zulässige Versiegelung vorschreibt (GRZ = 0,8), wie bei dem bestehenden B-Plan. Auf den übrigen 20 % der Fläche werden freiraumplanerische Maßnahmen umgesetzt, wie Rasen, Bepflanzungsbete etc.

Es ist anzunehmen, dass Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (insbesondere Abtrag) oder Einträge anderer Bodenbestandteile stattfinden werden, jedoch in einem Umfang, der bereits jetzt zulässig wäre. Es erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Der Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überplanung ist ebenfalls zu erwarten, jedoch auch hier in einem Umfang, der bereits jetzt zulässig wäre.

Erhebliche negative Umweltauswirkung für das Schutzgut Boden über das bisher zulässige Maß hinaus werden nicht erwartet.

4.1.3 Schutzgut Fläche

Durch die geplante Änderung des B-Planes wird eine bessere Effektivität was die Festsetzungen des B-Planes angeht, erreicht. Die Erfahrung zeigt, dass eine Vermarktung von Gemeinbedarfsflächen schwierig ist bzw. dass die Flächen nicht gebraucht werden. Gewerbegebietsflächen jedoch schon. Durch eine bedarfsangepasste Bauleitplanung wird die Inanspruchnahme von bislang unberührten Landschaften vermieden.

Erhebliche negative Umweltauswirkung für das Schutzgut Flächen über das bisher zulässige Maß hinaus werden nicht erwartet.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die 1. Änderung des B-Planes werden die vorhandenen Oberflächengewässer nicht beeinträchtigt. Durch die nicht zunehmende Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate im Vergleich zum gültigen B-Plan Nr. 138 nicht weiter beeinträchtigt.

Erhebliche negative Umweltauswirkung für das Schutzgut Wasser über das bisher zulässige Maß hinaus werden nicht erwartet.

4.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Änderung des B-Planes Nr. 138 wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Mikroklimas erwartet. Es kann zu einer geänderten Luftzirkulation durch die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe von 10 m auf 12 m kommen. Erhebliche Änderungen können jedoch ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungsänderung von Gemeinbedarfs auf Gewerbefläche kann künftig zu höheren Emissionen des Gewerbes führen. Diese sind jedoch konform mit dem geltendem Immissionsschutzgesetz. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für eine gewerbliche Nutzung liegen nicht vor. Um Konflikte aus dem Nebeneinander unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen zu unterbinden, werden die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Geltungsbereich als unzulässig erklärt.

Erhebliche negative Umweltauswirkung für das Schutzgut Klima / Luft über das bisher zulässige Maß hinaus werden nicht erwartet.

4.1.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere können sich erhebliche Veränderungen durch den Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen sowie durch die Veränderung der Standortbedingungen ergeben. Die zu erwartenden Veränderungen des Artenspektrums infolge geänderter Festsetzung bzw. Nutzungen werden aufgrund der Ausgangssituation (Gemeinbedarfsfläche) überwiegend als unerheblich eingestuft, da keine komplett anderen Lebensräume entstehen. Die Summe der maximal zulässigen Versiegelung und somit die Summe der Freiflächen wird nicht verändert. Aus der Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (10 m → 12 m) ergeben sich keine erkennbaren und erheblichen Beeinträchtigungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Verletzungen oder Tötungen europarechtlich geschützter Tierarten können durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) vollständig vermieden werden. Zu diesem Ergebnis kommen die im Auftrag gegebenen faunistischen Gutachten, die direkt auf der Fläche des B-Planes Nr. 138 sowie auf der östlich benachbarten Fläche durchgeführt wurden.

4.1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der geplanten Änderung des B-Planes, insbesondere der Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergeben sich nur marginale Änderungen des Landschaftsbildes bzw. Stadtrandbildes. Diese werden visuell kaum wahrgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im südlichen Plangebiet bekannten Vorkommen von Plaggensch stellen ein Kulturgut dar. Vor dem Hintergrund der zu erwarteten Umweltauswirkungen sind diese Bereiche aufgrund des gültigen B-Planes Nr. 138 nicht relevant. Die erheblichen Beeinträchtigungen aus dem Eingriff in den schützenswerten Boden sind bereits abschließend kompensiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Sachgütern sind beim derzeitigen Stand der Planung nicht zu erwarten.

4.1.10 Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 138 (inkl. 1. Änd.) wird eine weitere Bauleitplanung entwickelt, die sich derzeit in der Entwurfsphase befindet. Es ist der B-Plan Nr. 138a „Tecklenburger Damm – Ost“ mit insgesamt rd. 4,8 ha, der insbesondere GE-Gebiete festsetzen wird. Eine Kumulation der beiden Projektgebiete kann potenziell angenommen werden. Jedoch handelt es sich beim B-Plan Nr. 138 um eine Änderung, die sich in Bezug auf den Artenschutz gegenüber dem Ur-Plan nur marginal auswirkt. Auswirkungen der östlich benachbarten Bauleitplanung aufgrund der Aufstellung des B-Planes Nr. 138a werden – gerade im Bereich der Avifauna – als schwerwiegender eingestuft.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietsystems NATURA 2000 (Arten und Gebiet) sind auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen und kumulierenden Auswirkungen nicht zu erwarten.

Erhebliche kumulierende Auswirkungen durch andere Planungen, Vorhaben oder Projekte auf die vorliegende Planung sind nicht ersichtlich.

Die Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden als insgesamt unerheblich eingestuft.

Ein besonderer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen oder kumulierenden Auswirkungen ist derzeit nicht ersichtlich.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgelistet.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Boden / Fläche

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 1a (2) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen. Das Plangebiet beschränkt sich auf einen Bereich mit gültiger Bauleitplanung. Die bestehende Infrastruktur kann nach wie vor genutzt werden, zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Die Überplanung von land- oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen wird vermieden.

Schutz des Bodens und des Grundwassers

- Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten (Bodenschutzgesetz, DIN 18915 „Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“).
- Bei den Erdarbeiten ist der belebte Oberboden gesondert zu lagern, damit dieser wieder eingebaut werden kann.
- Die Betankung und Wartung der Baumaschinen oder Baufahrzeuge erfolgt ausschließlich auf versiegelten Flächen, um eine Verunreinigung von Wasser und Boden zu vermeiden.

Artenschutz

Eine direkte Tötung von europäischen Vogelarten, die in den Gehölzen (Wallhecke und zentrale Baumhecke) brüten, ist auszuschließen, da diese Strukturen vollständig erhalten bleiben. Auf den zur Zeit noch unbebauten Freiflächen (Acker und Brache im Norden) wurden keine brütenden Vögel beobachtet. Da dieses aber nicht vollständig auszuschließen ist, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen (Mitte August bis Ende Februar), bzw. begonnen werden, bevor sich Brutvögel ansiedeln können. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG erfüllt.

5.2 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Nachfolgend werden die geplanten Naturschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes beschrieben.

Die neue Festsetzung sieht zwei Gemeinbedarfsflächen mit insgesamt 17.000 m² mit maximal zulässiger Versiegelung von 80 % vor (entspricht 13.600 m²). Demnach bleiben 20 % der Flächen

unversiegelt und stehen für Freiflächen zur Verfügung (entspricht 3.400 m²). Diese Freiflächen sind als Ziergärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen charakterisieren. Diese Flächen sollen z.T. mit Rasen versehen werden. Dabei soll sich deren Ausgestaltung an die Festsetzung des B-Planes Nr. 138 orientieren.

5.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bei der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 138 wird die maximal zulässige Versiegelung nicht geändert. Diese bleibt konstant bei 80 % (GRZ = 0,8). Da auch keine weiteren Änderungen in Bezug auf die Flächen bzw. Flächenverbrauch vorliegen, wird auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung verzichtet.

6 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Dazu zählt auch die Prüfung von zumutbaren Alternativen, des mit dem Eingriff verfolgten Zweckes am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Planungsanlass der vorliegenden Bauleitplanung ist, im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 138 (entsprechend auch des Flächennutzungsplanes) Teilbereiche des Plangebietes mit dem Ziel zu ändern, auf den bisher als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Teile des Planbereiches zukünftig gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Insofern wurden im Zuge der vorliegenden Bauleitplanänderung keine anderen Standortalternativen untersucht, wohl aber das Bebauungs- bzw. Festsetzungskonzept am jetzigen Standort.

7 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB betreffen mögliche Vorhaben innerhalb des Plangebietes, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind (insbesondere Störfall-Betriebe in Sinne der Störfall-Verordnung – 12. BImSchV).

Bauliche Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden (Störfall-Betriebe), sind in dem vorliegenden B-Plan nicht zulässig. Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB ist daher insgesamt nicht zu rechnen.

8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten haben sich nicht ergeben.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden, grundsätzlich und soweit vorhanden, technische Verfahren angewendet, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden artenschutzrechtliche Gutachten erstellt, mit Beurteilungen insbesondere zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse, ferner auch Amphibien und Reptilien. Die Ergebnisse wurden in Form von Vermeidungsmaßnahmen bei der Planung berücksichtigt.

9 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überprüfung der Annahmen zur Belastung der Umwelt erfolgt auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch erneute Berechnungen, Beurteilungen oder Messungen ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und danach alle weitere 3 Jahre.

Die Überprüfung der korrekten Durchführung erfolgt durch die Stadt Ibbenbüren.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird die Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138, Stadt Ibbenbüren dokumentiert.

Im Zuge der 1. Änderung des vorliegenden B-Planes ist eine Festsetzungsänderung von Gemeindebedarfsfläche zu Gewerbeflächen geplant. Ferner soll dabei die zulässige maximale Gebäudehöhe von 10 m auf 12 m angehoben werden. Außerdem werden die textlichen Festsetzungen, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet definieren, auf der Basis des derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren angepasst. Alle anderen textlichen Festsetzungen werden den aktuellen rechtlichen und städtebaulichen Ansprüchen gemäß neu und insgesamt klarer formuliert.

Die Abgrenzung und Bewertung des Ist-Zustandes ergibt sich aus den Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes Nr. 138. Die Bewertung des Zielzustandes ergibt sich aus den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung dieses B-Planes.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurden faunistische Untersuchungen der Tierartengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt und in Gutachten zusammengestellt. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet, auf eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung wurde verzichtet, da die geplanten bauleitplanerischen Änderungen die ökologische Bilanzierung nicht betreffen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung werden im vorliegenden Umweltbericht

beschrieben. Alle Kompensationsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes. Dazu gehört die Bepflanzung bzw. Ausgestaltung der Freiflächen innerhalb der GE-Flächen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden zudem zeitliche Beschränkungen (Bauzeitenfenster) vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.